

Lagebericht 2018 der Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Münsteraner Bevölkerungszahlen steigen weiterhin an. So konnte die Universitätsstadt in 2018 einen erneuten Bevölkerungszuwachs von 0,38 % verzeichnen (+1.181 Personen). Die Arbeitslosenquote ist weiter gesunken, von durchschnittlich 5,4 auf 5,0 % in 2018.

Der Münsteraner Wohnungsmarkt gilt, nach wie vor, als angespannt, welches durch eine nochmals ansteigende Nachfrage verdeutlicht und am Anstieg der Angebotspreise sichtbar wird. Der durchschnittliche Angebotspreis war im Mietsegment gegenüber 2017 nochmals um 4,2 % angestiegen und lag in 2018 bei im Durchschnitt 10,77 Euro/m². Über die letzten fünf Jahre seit 2014 ist eine jährliche Mietpreissteigerung von 3,9 % zu konstatieren. Im Eigentumssegment hat ein stärkerer Preissprung von 2017 auf 2018 stattgefunden. Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen lagen in 2018 bei 3.489 Euro/m² und sind damit im Vergleich zu 2017 um 14,2 % angestiegen. Die jährliche Preissteigerung der letzten fünf Jahre lag bei 8,6 %. Die stärksten Preisanstiege wurden erneut im Eigenheimsegment ermittelt. Während der mittlere Angebotspreis in 2017 noch bei rd. 488.190 Euro pro Objekt lag, wurden in 2018 bei ähnlichen Wohn-, jedoch kleineren durchschnittlichen Grundstücksflächen im Durchschnitt 549.368 Euro pro Objekt erzielt, was einer Erhöhung um 12,5 % entspricht. Gegenüber 2014 ist sogar ein Preissprung von rd. 39 % zu identifizieren. Der jährliche Preisanstieg in den vergangenen fünf Jahren lag bei 6,6 %. Im Laufe des genannten Zeitraums sind vor allem die Preise für Doppelhaushälften gestiegen (52,3 % bzw. im jährlichen Durchschnitt 7,9 %), gefolgt von Reihenhäusern (42,6 % bzw. im jährlichen Durchschnitt 7,2 %) und den freistehenden Eigenheimen (32,4 % bzw. im jährlichen Durchschnitt 7,0 %). Zu sehen ist, dass die jährlichen Preissteigerungen in den jeweiligen Eigenheimsegmenten auf einem ähnlichen Niveau lagen.

Der hohen Nachfrage nach Wohnraum standen 2017/2018 insgesamt 2.754 fertiggestellte Wohneinheiten (nur in Wohngebäuden, ohne Umbauten und Wohnheime) gegenüber. 83,2 % der Baufertigstellungen wurden im Mehrfamilienhaussegment realisiert. Das Eigenheimsegment ist bei der Bautätigkeit deutlich unterrepräsentiert.

Das Unternehmen

Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr der Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH (Wohn + Stadtbau) wurde in 2018 weiterhin durch das Bestandsmanagement, die Projektentwicklung und Realisierung im Baubereich sowie den Immobilienservice geprägt.

Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 8,2 Mio. Euro hat die Wohn + Stadtbau das Geschäftsjahr 2018 erfolgreich abgeschlossen und das erwartete Ziel erreicht. Gegenüber dem Vorjahr wurde ein um 1,1 Mio. Euro niedrigeres Jahresergebnis erzielt. Das Investitionsvolumen in den eigenen Bestand betrug 2018 rund 8 Mio. Euro. In den Neubau wurden insgesamt 54,5 Mio. Euro investiert, davon sind 49,5 Mio. Euro in das Anlagevermögen und 5,0 Mio. Euro in das Umlaufvermögen geflossen.

Organisation und Mitarbeiter

In 2018 hat sich das Unternehmen weiter mit der Digitalisierung befasst. Zu Beginn des Jahres wurden das neue Intranet und die Homepage der Wohn + Stadtbau und der Jugendstiftung Wohn + Stadtbau live geschaltet. Darüber hinaus ist seit Mai in der Hausbewirtschaftung das Handwerkerportal Immo-Office eingeführt. Die digitale Beauftragung bis hin zur Rechnungsbearbeitung ermöglicht effizienteres Arbeiten sowohl für uns als auch für die Firmen. Seit November 2018 ist auch ein Tool für die Verkehrssicherung erfolgreich eingeführt. Im selben Monat wurde außerdem eine Vermarktungssoftware sowohl zur Aufnahme von Interessentendaten als auch für die Erstellung der Mietangebote implementiert. In 2019 wird die Interessentenverwaltung im Verkauf ebenfalls angebunden. Die Einführung eines digitalen Rechnungsarchivs sowie einer Hausakten- und Revisionsaktenarchiv sind darüber hinaus weitere Ziele für das Jahr 2019.

Auch die Unternehmensprozesse und -abläufe werden laufend überprüft. Im Dezember 2016 erhielt eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft den Auftrag zur Internen Revision für die Jahre 2017 bis 2019. Zwei Prüfungsfelder wurden für das Jahr 2018 mit der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat abgestimmt. Untersucht wurde u. a. das Prüfungsfeld „Mietanpassungen und Mietberechnungen“. Die Ergebnisse der Untersuchungen liegen seit März 2019 vor und befinden sich in der Umsetzung.

Die Vergaberichtlinien der Wohn + Stadtbau wurden in Zusammenarbeit mit einer spezialisierten Kanzlei aus Münster in 2018 analysiert und überarbeitet. Seit der letzten Aktualisierung in 2010 haben sich sowohl die Marktsituation für Bauleistungen als auch die gesetzlichen Rahmenbedingungen verändert. In den letzten Jahren ist es kontinuierlich schwieriger geworden, im Rahmen von öffentlichen Ausschreibungen leistungsfähige Auftragnehmer für Planungs- und Bauaufträge der Wohn + Stadtbau zu finden. Dies wurde zum Anlass genommen, die aktuelle Situation juristisch analysieren zu lassen und darauf aufbauend neue Vergaberichtlinien für Wohn

+ Stadtbau zu erarbeiten. Die neuen Vergaberichtlinien wurden im Januar 2019 vom Aufsichtsrat beschlossen und finden seitdem Anwendung.

Die Wohn + Stadtbau beschäftigte zum Bilanzstichtag 100 Mitarbeiter und verzeichnet damit im Vergleich zum Vorjahr ein Wachstum von 13 %. Von den Mitarbeitern sind jeweils genau 50 % Frauen und Männer. Die Quote der Auszubildenden beläuft sich weiterhin auf 8 %. Die gestiegene Personalanzahl, tarifliche Lohn- und Gehaltsanpassungen sowie Zuführungen zu den Rückstellungen führten zu einem zusätzlichen Personalaufwand von knapp 515.000 Euro.

Wohnungsgesellschaft Große Lodden mbH

Die Wohn + Stadtbau ist Geschäftsbesorgerin ihrer 100%igen Tochtergesellschaft, der Wohnungsgesellschaft Große Lodden mbH, Münster. Diese Gesellschaft besitzt 88 Wohnungen in einer Eigentümergemeinschaft mit insgesamt 128 Wohnungen in Münster-Angelmodde.

Wirtschaftsbericht

Projektentwicklung und Realisierung im Neubaubereich

Insgesamt 241 Wohneinheiten wurden in 2018 von der Wohn + Stadtbau errichtet. Dabei handelt es sich um 120 öffentlich geförderte Wohnungen, 59 frei finanzierte Wohnungen, 47 Eigentumswohnungen und 15 Wohnungen in festen Übergangseinrichtungen für Flüchtlinge. Neben Miet- und Eigentumswohnungen wurden 2 Kitas für insgesamt 6 Gruppen fertiggestellt sowie zwei Gewerbeeinheiten errichtet. Am 31.12.2018 befanden sich 7 neue Projekte im Bau und 12 Projekte in der Planung.

Baufertigstellungen:

- Münster-Nord, York-Höfe
154 Mietwohnungen (95 öffentlich geförderte Wohnungen inkl. einer Wohngruppe mit 11 Apartments und 59 frei finanzierte Wohnungen)
37 Eigentumswohnungen
4-Gruppen-Kita
2 Gewerbeeinheiten
2 Tiefgaragen mit insgesamt 147 Stellplätzen und 8 oberirdische Stellplätze
- Münster-Mauritz, Elvenstück an der Schmittingheide
25 öffentlich geförderte Mietwohnungen
21 oberirdische Stellplätze
- Münster-Gievenbeck, Arnheimweg
10 Eigentumswohnungen
- Münster-Handorf, Willingrott
Feste Übergangseinrichtung für Flüchtlinge
(5 WE für 50 Personen mit 5 oberirdischen Stellplätzen)
- Münster-Nord, Bahlmannstraße
Feste Übergangseinrichtung für Flüchtlinge
(5 WE für 50 Personen mit 5 oberirdischen Stellplätzen)

- Münster-Kinderhaus, Wangeroogeweg
Feste Übergangseinrichtung für Flüchtlinge
(5 WE für 50 Personen mit 5 oberirdischen Stellplätzen)
- Münster-Handorf, Willingrott
2-Gruppen-Kita mit 3 oberirdischen Stellplätzen

Insgesamt:

179 Mietwohnungen, 47 Eigentumswohnungen, 15 WE in 3 festen Übergangseinrichtungen für 150 Personen, 2 Kitas mit 6 Gruppen, 2 Gewerbeeinheiten, 2 Tiefgaragen mit 147 Stellplätzen und 47 oberirdische Stellplätze

Im Bau befindlich:

- Münster-Hiltrup, Marie-Curie-Straße
Feste Übergangseinrichtung für Flüchtlinge
(5 WE für 50 Personen mit 5 oberirdischen Stellplätzen)
- Münster-Mecklenbeck, Dingbänger Weg / Meyerbeerstraße
12 öffentlich geförderte Mietwohnungen
4-Gruppen-Kita
Feste Übergangseinrichtung für Flüchtlinge (5 WE für 50 Personen)
17 oberirdische Stellplätze
- Münster-Nord, Friesenring
33 Mietwohnungen (10 öffentlich geförderte und 23 frei finanzierte WE)
1 Tiefgarage mit 27 Stellplätzen
- Münster-Nord, Greverer Straße 37,
11 öffentlich geförderte Mietwohnungen
- Münster-Nord, Sandfortskamp / Kinderhauser Straße
3 öffentlich geförderte Reihenhäuser
1 öffentlich geförderte Doppelhaushälfte
1 frei finanzierte Doppelhaushälfte
5 Stellplätze
- Münster-Amelsbüren, Landsberger Straße
42 öffentlich geförderte Mietwohnungen
Feste Übergangseinrichtung für Flüchtlinge (9 WE für 50 Personen),
4-Gruppen-Kita
42 oberirdische Stellplätze
- Münster-Ost, Lebenszentrum Klarastift (Für Dritte)
52 Mietwohnungen (25 öffentlich gefördert und 27 frei finanzierte WE)
1 Tiefgarage mit 37 Stellplätzen

Insgesamt:

150 Mietwohnungen, 3 Reihenhäuser, 2 Doppelhaushälften, 2 Kitas für 8 Gruppen, 3 feste Übergangseinrichtungen mit 19 WE für 150 Personen, 2 Tiefgaragen mit 64 Stellplätzen sowie 69 oberirdische Stellplätze

In Planung:

- Münster-Hiltrup, „Lorenzgrön“
144 Mietwohnungen (71 öffentlich geförderte Wohnungen und 73 frei finanzierte Wohnungen)
36 Eigentumswohnungen

- Erschließung für 24 Einfamilienhäuser
2-Gruppen-Kita und 1 Gewerbeeinheit
1 Großtagespflege
5 Tiefgaragen mit 160 Stellplätzen
- Münster-Gremmendorf, Wiegandweg
8-Gruppen Kita
Jugendhilfezentrum
7 oberirdische Stellplätze
 - Münster-Mecklenbeck, Hedwig-Feibes-Weg
16 öffentlich geförderte Mietwohnungen
4-Gruppen Kita
 - Münster-Mecklenbeck, Henny-Waldeck-Weg
14 Reihenhäuser (5 öffentlich gefördert und 9 frei finanziert)
 - Münster-Süd, Bonhoefferstraße
14 öffentlich geförderte Mietwohnungen
1 Großtagespflege
1 Tiefgarage mit 28 Stellplätzen
 - Münster-Süd, Burgstraße / Hermannstraße
52 Mietwohnungen (Wohngruppe)
5-Gruppen-Kita
 - Münster-Gremmendorf, York-Kaserne
670 Mietwohnungen (450 öffentlich geförderte Wohnungen und 220 frei finanzierte Wohnungen)
80 Eigentumswohnungen
 - Münster-Gievenbeck, Oxford-Kaserne
130 Mietwohnungen (100 öffentlich geförderte Wohnungen und 30 frei finanzierte Wohnungen)
30 Eigentumswohnungen
 - Münster-Wolbeck, Nikolausweg (Für Dritte)
8 frei finanzierte Wohnungen (Frauenhaus)
 - Münster-Ost, Alte Mauritzschule
12 Mietwohnungen
3-Gruppen-Kita
 - Münster-Gievenbeck, Gescherweg
50 Mietwohnungen (30 % förderfähige und 30 % öffentlich geförderte Wohnungen und 40 % frei finanzierte Wohnungen)
 - Münster-Süd, Aaseestadt
125 Mietwohnungen (30 % förderfähige und 30 % öffentlich geförderte Wohnungen und 40 % frei finanzierte Wohnungen)

Insgesamt:

1.221 Mietwohnungen, 146 Eigentumswohnungen, 14 Reihenhäuser, 5 Kitas für 22 Gruppen, 1 Jugendhilfezentrum, 1 Gewerbeeinheit, 2 Großtagespflegeeinrichtungen, 24 Grundstücke für Einfamilienhäuser, 6 Tiefgaragen mit 188 Stellplätzen sowie 7 oberirdische Stellplätze

Bestandsmanagement

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen um 3,7 % auf 41,9 Mio. Euro. Ursächlich hierfür war die Erhöhung der Nettosollmieten um 1,41 Mio. Euro, die durch Neubaugugänge sowie moderate Mieterhöhungen erzielt wurden. Das Bestandsmanagement umfasst die Bewirtschaftung und Verwaltung des fremden und eigenen Besitzes von Mietwohnungen, Gewerbeflächen, Stellplätze und Garagen sowie der Eigentümergemeinschaften. Am 31.12.2018 bewirtschaftete die Wohn + Stadtbau insgesamt:

	Gesamt	Davon öffentlich gefördert	Davon frei finanziert
Mietwohnungen			
Eigener Besitz	5.846	1.937	3.909
Fremd verwaltet	986	389	597
Gesamt	6.832	2.326	4.506
Gewerbe			
Eigener Besitz	155	1	154
Fremd verwaltet	25	1	24
Gesamt	180	2	178
Garagen/ Stellplätze			
Eigener Besitz	3.396	-	-
Fremd verwaltet	408	-	-
Gesamt	3.804	-	-
WEG			
Wohnungen	990	-	-
Garagen / Stellplätze	312	-	-

Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes**Mietwohnungen**

Der Wohnungsbestand der Wohn + Stadtbau ist zum 31.12.2018 um 3,43 % zum Vorjahr angestiegen. Der Bau von 120 Wohnungen erhöhte mit 6,16 % im Wesentlichen den Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen. Zum Jahresende betrug die Wohnfläche der eigenen Wohnungen ca. 391.821 m², die Durchschnittsgröße lag somit bei 67,03 m². Die Miete je Quadratmeter Wohnfläche stieg in 2018 im Durchschnitt um 4,18 % auf 5,73 Euro. Der Anstieg resultiert aus dem generellen Wachstum durch Neubaugugänge sowie Mietsteigerungsmöglichkeiten im Rahmen der Neuvermietung und im Bestand nach BGB. Zum 31.12.2018 lag die Miete je Quadratmeter Wohnfläche bei 5,82 Euro. Die Wohn + Stadtbau schöpft das Mietpotenzial nach dem gültigen qualifizierten Mietspiegel für Münster nicht aus, sondern verfolgt ein nachhaltiges und zurückhaltendes Mietenkonzept. Das Unternehmen unterschreitet im nicht preisgebundenen Bereich bewusst die ortsübliche Vergleichsmiete um mindestens 10 %, um preisdämpfend zu agieren.

Die weiterhin hohe Nachfrage nach Mietwohnungen führte zu einem guten Ergebnis in der Vermietung: Am 31.12.2018 befanden sich 19 Wohnungen in der Neuvermietung. Insgesamt 8

Wohnungen standen wegen Reparaturmaßnahmen, 5 Wohnungen auf Grund laufender Rechtsverfahren und 6 Wohnungen fluktuationsbedingt leer. Von den 19 Einheiten standen zum Berichtsstichtag insgesamt 4 Wohnungen länger als drei Monate leer. Die Erlösschmälerungen beliefen sich auf lediglich 0,75 %. Die Fluktuationsquote stieg in 2018 von 5,4 % auf 5,89 %.

Gewerbe

Der Bestand der Wohn + Stadtbau erweiterte sich um zwei Kindertagesstätten und zwei Gewerbeeinheiten. Der Markt der Gewerbevermietung ist weiterhin genau zu beobachten, da die Nachfrage in diesem Segment deutlicher geringer ist. Daher sind Neuvermietungen derzeit intensiv zu betreuen. Die Mietpreise sind noch stabil, Preisveränderungen halten sich in Grenzen. Die durchschnittliche Gewerbemiete lag 2018 bei 8,11 Euro je Quadratmeter Nutzfläche.

Bestandspflege

Zum nachhaltigen Bestandsmanagement gehören zielgerichtete Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung. Im Jahr 2018 wurde wieder umfassend in energetische Maßnahmen, Badmodernisierungen, Wohnungstüren und die Verbesserung des Wohnumfelds investiert. Die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung beliefen sich auf 19,42 Euro je Quadratmeter Wohn-/ Nutzfläche (insgesamt rund 8,4 Mio. Euro inkl. der Verwaltungs- und Personalkosten).

WEG-Verwaltung

Neben Miet- und Gewerbeeinheiten betreute die Wohn + Stadtbau 51 Eigentümergemeinschaften nach WEG. Am 31.12.2018 befanden sich 990 Wohnungen und 312 Stellplätze in der Verwaltung.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Gesellschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2018	2017
Eigenkapitalquote	23,3 %	23,7 %
Sollmieten	30.707 T€	29.235 T€
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand	8.424 T€	8.991 T€
je m ² Wohn-/Nutzfläche	19,42 €	21,57 €.

Die Werte dieser wesentlichen Steuerungsinstrumente entsprechen den Planungsansätzen. In den kommenden Jahren werden sich die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen auf Vorjahresniveau weiterentwickeln.

Die Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft ist weiterhin gut. Das Jahresergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,0 Mio. Euro auf 8,2 Mio. Euro verringert. Dies wurde insbesondere durch einen Rückgang im Bauträgergeschäft verursacht.

Ertragslage	2018 T€	2017 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	7.862	5.467	2.395
Bau- und Verkaufstätigkeit	2.996	7.479	-4.483
Betreuungstätigkeit	96	99	-3
Sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	-152	-106	-46
Betriebsergebnis	10.802	12.939	-2.137
Finanzergebnis	162	84	78
Neutrales Ergebnis	660	-313	973
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-3.402	-3.453	51
Jahresüberschuss	8.222	9.257	-1.035

Der Jahresüberschuss und die Planung für 2018 stimmen überein.

Vermögens- und Finanzlage

Vermögens- und Finanzlage	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Aktiva					T€
Anlagevermögen	305.986	89,4	264.165	85,9	41.821
Mittelfristiges Umlaufvermögen	2.742	0,8	20.377	6,6	-17.635
Kurzfristiges Umlaufvermögen	33.640	9,8	23.147	7,5	10.493
Bilanzsumme	342.268	100	307.689	100	34.579
Passiva					T€
Eigenkapital	79.607	23,3	72.873	23,7	6.734
Langfristiges Fremdkapital	232.050	67,8	204.280	66,4	27.770
Kurzfristiges Fremdkapital	30.611	8,9	30.536	9,9	75
Bilanzsumme	342.268	100	307.689	100	34.579

Die Bilanzsumme hat sich im Jahre 2018 um rd. 34,6 Mio. Euro auf aktuell 342,3 Mio. Euro erhöht. Insbesondere die Neubautätigkeit führte zu einer Steigerung des Sachanlagevermögens nach Abschreibung von rd. 41,8 Mio. Euro.

Trotz der hohen Investitionen ist die Finanz- und Liquiditätslage ausgeglichen und ohne Bedenken.

Chancen- und Risikobericht

Risikomanagement

Bei der Wohn + Stadtbau hat das Risikomanagement auch weiterhin einen hohen Stellenwert. Ein monatliches Reporting stellt eine Vielzahl an steuerungsrelevanten Kennzahlen und Informationen zur Verfügung. Potenzielle Risiken werden somit frühzeitig erkannt und Gegensteuerungsmaßnahmen können eingeleitet werden. Neben den operationellen Risiken werden auch strategische Risiken laufend überwacht.

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung liegen keine bestandsgefährdenden Risiken vor. Auch Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, konnten zum Berichtsstichtag nicht festgestellt werden.

Strategische und gesetzliche Risiken

Die strategische Ausrichtung der Unternehmung wird gemeinsam mit der Gesellschafterin festgelegt. Das Hauptziel der Gesellschaft ist weiterhin, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Durch die intensive Neubautätigkeit und professionelle Bestandsinvestitionen trägt die Wohn + Stadtbau wesentlich dazu bei, der aktuellen Bevölkerungsentwicklung und damit verbundenen Wohnraumnachfrage in Münster gerecht zu werden. Insbesondere die mit dem Neubau verbundenen Risiken hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens und Einhaltung der vielzähligen baurechtlichen Vorschriften werden regelmäßig überprüft.

Markt- und Objektrisiken

Der Mangel an ausreichend bezahlbarem Wohnraum beschäftigt die gesamte Region, wenn nicht sogar das gesamte Bundesgebiet. Die hohe Nachfrage von Grundstücken und Bauleistungen führt weiterhin zu steigenden Grundstückspreisen und erhöhten Baukosten. Im Jahresdurchschnitt sind die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauart gegenüber dem Vorjahr um 4,8 % angestiegen. Die starke Nachfrage nach Bauleistungen führt jedoch nicht nur zu Preissteigerungen, sondern auch die Verfügbarkeit von Bauleistungen wird weiterhin spürbar schwieriger. Dies ist an der stetig sinkenden Rückläuferquote bei Ausschreibungen festzustellen. All diese Voraussetzungen erschweren das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig wirtschaftlich zu agieren. Daher erstellt die Wohn + Stadtbau vor jeder Bauinvestitionsentscheidung einen vollständigen Finanzplan für geplante Bauvorhaben. Eine wichtige Ertragsquelle ist das Bauträrgeschäft der Gesellschaft. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen wird auch in 2019 als stabil angenommen. Sollte diese sinken, würde das u. a. die Refinanzierung von Neubauvorhaben einschränken.

Finanzrisiken

Die weiterhin anhaltende Niedrigzinsphase, sowie die guten Refinanzierungsmöglichkeiten halten auch in 2019 die Finanzierungsrisiken auf einem niedrigen Niveau. Aufgrund der weltwirtschaftlichen Veränderungen sind diese jedoch stetig zu beobachten. Zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit ist bei der Wohn + Stadtbau eine monatliche Liquiditätsplanung etabliert. Mögliche finanzielle Engpässe werden frühzeitig erkannt und können durch das Cashpooling der Stadt Münster aufgefangen werden. Der Verfügungsrahmen beträgt 5 Mio. Euro. Die ausgeprägte Neubautätigkeit belastet den free cashflow der Gesellschaft, sodass die monatliche Liquiditätssteuerung ein wichtiges Instrument zur Steuerung möglicher Risiken darstellt.

Markt- und Objektchancen

Münster gehört zu den Städten in Nordrhein-Westfalen, die einen starken Anstieg der Bevölkerung zu verzeichnen haben. In 2018 verzeichnete Münster einen Bevölkerungszuwachs von 0,38 % auf 310.610 Einwohner. Die hohe Nachfrage von Wohnraum führt zu steigenden Marktmieten. Der Verkäufermarkt wirkt sich somit positiv auf den Wohnungsbestand der Wohn + Stadtbau aus, da sich neue Mieterhöhungspotenziale ergeben, die sozialverträglich umgesetzt werden können. Insgesamt bewirkt dies eine positive Entwicklung der Ertragslage. Die gute Qualität des Bestandes sichert auch weiterhin die Marktfähigkeit der Gesellschaft. Der Bestand ist fast vollständig energetisch saniert. Somit wird auch in 2018 ein wichtiger Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet.

Finanzchancen

Die Finanzierungssituation ist weiterhin als positiv zu bewerten. Die anhaltende Niedrigzinsphase sichert u. a. die Wirtschaftlichkeit von Neubauvorhaben. Durch die anhaltende Steigerung der Grundstückspreise ergeben sich gute Möglichkeiten zur Refinanzierung, da mit ihnen auch die Beleihungswerte der Immobilien steigen.

Prognosebericht

Münster ist seit Jahren eine Schwarmstadt. Es gibt derzeit keine Anzeichen für eine Umkehr dieses Wachstumstrends. Mit der Wirtschaft und dem Arbeitsplatzangebot wächst vielmehr auch die Wohnbevölkerung stetig weiter. Außerdem ist Münster ein gesuchter Standort für risikobewusste Immobilieninvestoren – von der Eigentumswohnung bis zum Einkaufscenter. Hieraus resultieren zwangsläufig eine eingeschränkte Grundstücksverfügbarkeit und kontinuierliche Preissteigerungen von Grund und Boden. Die Bereitstellung von Wohnraum und Wohnbauflächen ist deshalb ein wichtiges Ziel der Stadt Münster und auch der Wohn + Stadtbau.

Bezahlbaren Wohnraum schaffen und erhalten sind die zwei wesentlichen Arbeitsbereiche der Wohn + Stadtbau. Sie hat zum einen mit ihren Neubauvorhaben einen großen Anteil an der Entstehung geförderten Wohnraums in der Stadt. Zum anderen wirkt sie über ihre zurückhaltende

Mietenpolitik preisdämpfend auf den Wohnungsmarkt in Münster. Die regelmäßig stattfindenden Modernisierungen werden mit Augenmaß konzipiert um die Bewohner nicht zu überfordern.

Auf der Basis dieser Grundüberzeugungen arbeitet die Wohn + Stadtbau auch mittelfristig weiter. Die im Jahr 2018 verabschiedete Mittelfristplanung sieht bis 2023 den Neubau von ca. 1.300 Wohnungen vor. Das ist ein finanzieller und organisatorischer Kraftakt. Im Durchschnitt hat die Gesellschaft seit dem Jahr 2000 ca. 90 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt, in den nächsten Jahren werden es jährlich ca. 260 Wohnungen. Mehr als 4 % des Wohnungsbestands werden also jedes Jahr neu gebaut. Die Stadt Münster als Alleingesellschafterin ermöglicht dieses Wachstum über eine Reduzierung der Ausschüttung und die Einlage von Grundstücken zur Stärkung des Eigenkapitals.

Auch bei deutlich erhöhtem Neubauvolumen behält die Wohn + Stadtbau ihren ausgewogenen Nutzungsmix bei. Zur Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung zielen die Neubauvorhaben der Wohn + Stadtbau auf dauerhaft funktionierende Wohnanlagen und Quartiere ab. Dazu baut die Wohn + Stadtbau eine gute Mischung aus geförderten und frei finanzierten Wohnungen in verschiedenen Größen und sorgt außerdem für eine Versorgung mit Kindertagesstätten. Wo es möglich und erforderlich ist, integriert die Wohn + Stadtbau dauerhafte Flüchtlingswohneinrichtungen in bestehende Wohnanlagen. Zu einer ausgewogenen Durchmischung der Bewohner im Quartier erstellt die Wohn + Stadtbau ebenfalls Eigentumswohnungen für Selbstnutzer und Vermieter. Sie unterstützt selbst verwaltete Wohnprojekte und baut Clusterwohnungen für Wohngruppen und wird so dem Wunsch nach partizipativen Wohnformen gerecht.

Mit dieser Zielsetzung erwartet die Wohn + Stadtbau für 2019 wieder ein gutes Ergebnis. Für den Erfolg des Geschäftsjahres sind die Umsatzsteigerungen aus der Hausbewirtschaftung entscheidend, die entstehen im Wesentlichen aus der Vollvermietung der Wohnanlage „York-Höfe“. Die nächsten Fertigstellungen von Eigentumswohnungen werden für das Jahr 2021 erwartet. Erschlossene Grundstücke werden ab 2020 verkauft. Mit dem gewachsenen Bestandsgeschäft und den Bauträgerobjekten in der Anarbeitungsphase erwartet die Wohn + Stadtbau ein Jahresergebnis in Höhe von ca. 5,9 Mio. Euro. Das sind ca. 2,3 Mio. Euro unter dem Niveau des Jahres 2018, das von Ergebnisbeiträgen aus dem Bauträrgeschäft geprägt war.

Die Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren erwarten wir auf dem Niveau unserer bisherigen Planungen. Für das Jahr 2019 sind Bestands-Investitionen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 6,8 Mio. Euro geplant. Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2019 Fertigstellungen von 113 Wohnungen, davon mehr als die Hälfte öffentlich gefördert. Darüber hinaus werden insgesamt eine Kita mit 4 Gruppen und zwei dauerhafte Flüchtlingseinrichtungen mit jeweils 10 Einheiten für insgesamt rund 100 Bewohner fertiggestellt. Damit leistet die Wohn + Stadtbau einen großen Beitrag dazu, den in Münster dringend benötigten Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen.

Die Wohn + Stadtbau hat im Geschäftsjahr 2018 zwei große Grundstücke auf den ehemaligen Kasernen erworben: Auf der YORK-Kaserne erwarb sie eine Fläche von ca. 68.265 m² zur Erstellung von ca. 750 Wohnungen, auf der OXFORD-Kaserne eine Fläche von ca. 13.131 m² zur Erstellung von ca. 160 Wohnungen. Die Standortaufbereitung, Dekontamination und Erschließung führt die KonvOY durch, eine Tochtergesellschaft der Stadt Münster. Nach Standortaufbereitung und Erschließung rechnet die Wohn + Stadtbau damit, im Jahr 2020 mit dem Hochbau auf den Kasernenflächen zu beginnen. Sie hat zur Vorbereitung bereits ein Wettbewerbsverfahren für ihre Flächen auf der OXFORD-Kaserne abgeschlossen. Für die öffentlich geförderten Wohnungen auf der YORK-Kaserne läuft derzeit ein Vergabeverfahren.

Das interne Projekt „W + S 2.0“ läuft weiter und befasst sich im Geschäftsjahr 2019 vor allem mit der Einführung eines digitalen Rechnungsarchives sowie einem Haus- und Revisionsaktenarchiv. Darüber hinaus wird eine neue Vermarktungssoftware im Verkauf implementiert und die Prozesse angepasst. Außerdem sollen die Außendienstmitarbeiter, die z. B. im Bereich Verkehrssicherung und Kleininstandhaltung tätig sind, noch besser angebunden werden. Zur Optimierung des Kapitaldienstes wird in 2019 ein Darlehensportfoliomanagement eingeführt.

Die Wohn + Stadtbau hat sich für die stark wachsende Neubautätigkeit der nächsten Jahre gut vorbereitet und hat mit den wesentlichen Planungs- und Vergabeprozessen bereits begonnen. Unabhängig davon bearbeitet sie eine Vielzahl kleiner und mittelgroßer Projekte mit der gewohnt hohen eigenen Leistungstiefe. Entscheidend wird sein, die benötigten Bauleistungen in guter Qualität zu akzeptablen Preisen einkaufen zu können. Dabei arbeitet die Wohn + Stadtbau gerne mit lokalen und regionalen Partnern aus dem Mittelstand zusammen. Mit ihrem guten Ruf als fairer und sachkundiger Bauherr erwartet sie auch weiterhin eine gute Resonanz auf ihre Ausschreibungen.

Münster, 23. April 2019

Dr. Christian Jaeger